BIBLIOGRAFÍA

1. ASAMBLEA LEGISLATIVA DE LA REPUBLICA DE EL SALVADOR. *Ley del Fondo Social para la Vivienda*. [en línea]. [citado 01 de abril de 2008]. Disponible en http://www.asamblea.gob.sv/leyes/19730328.htm
2. ASAMBLEA LEGISLATIVA DE LA REPUBLICA DE EL SALVADOR. *Ley de Medio Ambiente*, [en línea]. [Citado 09 de mayo de 2008]. Disponible en http://www.asamblea.gob.sv/leyes/19980233.htm
3. BMI. Generalidades de Crédito, Análisis de crédito [en línea] [Citado 15/05/08] Disponible en: https://www.bmi.gob.sv/portal/page?_pageid=39,66490&_dad=portal&_schema=PORTAL
4. CÁMARA DE COMERCIO E INDUSTRIA DE EL SALVADOR. *La MIPYME en El Salvador*. [en línea] [Citado 06 de mayo de 2008]. Disponible en http://www.camarasal.com/pymes.php
5. CEJA GÓMEZ, GUILLERMO. Planeación y Organización de Empresas. 8ª Ed. México. McGraw Hill. 1994. p.229. ISBN:970-10-0435-3.
6. CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE EL SALVADOR CENTRO DE DOCUMENTACIÓN JUDICIAL. *Ley de Urbanismo y Construcción*. [en línea]. [citado 08 de abril de 2008]. Disponible en http://www.csj.gob.sv/leyes.nsf/3006af217f96ecd786256d48006ecfd8/9efdc32537d32f870625644f00688d01?OpenDocument
7. CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE EL SALVADOR CENTRO DE DOCUMENTACIÓN JUDICIAL *Código Municipal.* [en línea]. [citado 10 de mayo de 2008]. Disponible en http://www.csj.gob.sv/leyes.nsf/0/1db8b637a047a63c06256d02005a3af3?OpenDocument
8. CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE EL SALVADOR CENTRO DE DOCUMENTACIÓN JUDICIAL. *Código Tributario.* [en línea]. [citado 09 de mayo de 2008]. Disponible en http://www.csj.gob.sv/leyes.nsf/ed400a03431a688906256a84005aec75/ea82a91f20c730ca06256d02005a3cea?OpenDocument.

9. CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE EL SALVADOR CENTRO DE DOCUMENTACIÓN JUDICIAL. *Ley de Creación de la Unidad del Registro Social de Inmuebles* [en línea]. [Citado 01 abril 2008]. Disponible en http://www.csj.gob.sv/leyes.nsf/ef438004d40bd5dd862564520073ab15/ed7a8e6519f6e8c60625644f006a4da9?OpenDocument Ley de Creación de la Unidad del Registro Social de Inmuebles.
10. CONAMYPE. *Agencias de Cooperación Internacional*. [en línea]. [Citado 06 de mayo de 2008]. Disponible en http://www.conamype.gob.sv/coopera/
11. Curso Administración [en línea] [Citado 14-05-08]. Disponible en http://www.monografias.com/trabajos17/curso-administracion/curso-administracion.shtml
12. Consejo Nacional de Capacitación y Formación Profesional CNCF. *¿Qué es el CIIU?*.[en línea]. [citado 27 de mayo de 2008]. Disponible: http://www.cncf.gov.ec/portal/page?_pageid=33,38443&_dad=portal&_schema=PORTAL
13. *Curso Administración* [en línea] [Citado 15 marzo 2008] Disponible en http://www.monografias.com/trabajos17/curso-administracion/curso-administracion.shtml
14. ETTINGER, RICHARD P.; GOLIED, DAVID E. *Créditos y cobranza*, Continental l03. p.294.
15. *Finanzas Operativas* [en línea] [Citado el 24-05-08] Disponible en http://www.monografias.com/trabajos16/finanzas-operativas/finanzas-operativas.shtml
16. FRANKLIN, BENJAMÍN; GÓMEZ, GUILLERMO. *Organización y métodos un enfoque competitivo*, McGRAW-HILL. México. 2002. p.166
17. FUNDACIÓN ANDRÉS ARBOLEDA. *Concepto y clasificación de empresa*. [en línea]. [Citado 05 de mayo de 2008]. Disponible en www.monografias.com/trabajos21/empresa/empresa.shtml.
18. GITMAN LAWRENCE J. *Principios de Administración Financiera*, 10a Edición 2003, ISBN: 970-26-0428-1.

19. HERNÁNDEZ SAMPIERI, ROBERTO, *Metodología de la Investigación*, 4ª Edición. 2006, ISBN: 970-10-5753-8.
20. Manual de Instrucciones para el uso de catalogo de cuentas, Empresa Lotificadora XYZ, S.A.DE C.V., Pág. 27 Año 1994.
21. MONTANO, AGUSTIN. *Administración de la cobranza programación y control.* EDITORIAL TRILLAS 2003. P.62
22. MENDOZA ORANTES, RICARDO. C*ódigo de comercio*. 20ª Ed. El Salvador. Editorial Jurídica Salvadoreña 2001. p.7
23. MINISTERIO DE ECONOMÍA PROGRAMA DE DESARROLLO INSTITUCIONAL. [Citado 05 de mayo de 2008]. Disponible en Http://www.minec.gob.sv
24. MINISTERIO DE EDUCACIÓN, *Libro de trabajo, 7º grado, Estudios Sociales TV.E. Quinta Edición*, El Salvador. 1976, p.76
25. MINISTERIO DE OBRAS PÚBLICAS, VICE MINISTERIO DE DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO, DIRECCIÓN GENERAL DE VIVIENDA. *Diagnóstico sobre el fenómeno de las lotificadoras en El Salvador*. El Salvador. 1990. p.5
26. MELGAR CALLEJAS, JOSÉ MARÍA. *Organización y Métodos, para el mejoramiento administrativo de las empresas*, Universidad Francisco Gavidia, El Salvador, 2002. ISBN: 99923-77-47-X. p.176
27. KOONTZ, HAROLD; WEIHRICH, HEINZ. *Administración una perspectiva global.* Traducido por ENRIQUE MERCADO GONZÁLEZ.11ª. Edición. México, McGRAW-HILL 1998. p.6. Incluye glosario al final de la obra. ISBN 970-10-20367.
28. TERRI & FRANKLIN. *Principios de administración*, 19ª. Reimpresión, México 2003. p.230
29. VAN HORNE, JAME C.; WACHOWICZ, JOHN M, *Fundamentos de Administración financiera*, 11a ed. 2002 ISBN: 970-26-0238-6

GLOSARIO

Análisis de Crédito: El proceso de determinar si un cliente cumple con las normas crediticias de una empresa y que monto de crédito deberá obtener.

Área Verde: Área de terreno destinado a la recreación al aire, para uso público y/o comunitario.

Cobranza: Actividades destinadas a la recaudación de fondos mediante el cobro por ventas efectuadas al contado o por crédito de diversas clases.

Déficit cualitativo: Son los requerimientos de mejora o infraestructura con las necesidades básicas con las que debe contar una vivienda para ser habitada.

Déficit cuantitativo: Resulta de comparar el número de hogares con el número de viviendas existentes.

Hacinamiento: Amontonar, acumular, juntar, sin orden.

En cabeza de su dueño: Desmembración de un terreno en varias parcelas, mediante un levantamiento topográfico.

Estrategia: Conjunto de líneas maestras para la toma de decisiones que tienen influencia en la eficacia a largo plazo de una organización.

Factibilidad de Servicios Públicos: Instrumento por medio del cual se señala la posibilidad de dotación de un servicio público y el sitio y forma de conexión a las redes existentes.

Licitación: Oferta que se hace en una subasta o concurso público en el que se puja para conseguir la adjudicación de un bien.

Liquidez: capacidad de convertirse rápidamente en dinero. Normalmente, los activos de una empresa son considerados como liquidez cuando están en las partidas de cajas o valores cotizables.

Lotificadoras: Son empresas dedicadas a parcelar terrenos para la venta

Lote Urbano: Porción de terreno con acceso propio que forma parte de un conjunto o agrupamiento urbano mayor, con abastecimiento de agua potable, alcantarillado sanitario, disposición de desechos sólidos, drenajes de aguas de lluvias, electricidad y líneas telefónicas.

Mora: Falta de pago de una deuda a su vencimiento.

Parcelación Habitacional: División simultánea o sucesivas de dos o más lotes, cuando pueda dar lugar a la constitución de un núcleo de población.

Permiso de Parcelación: Instrumento por medio de cual se garantiza e cumplimiento de las normas de parcelación y/o urbanización.

Propuesta: Oferta oral o escrita.

Plusvalía: Incremento del valor de una cosa debido a circunstancias que no dependen de la voluntad del dueño.

Recargo: Cargo adicional.

Reserva Ecológica: Las parcelas comprendidas dentro de los suelos declarados como zonas de reserva ecológica, será de uso silvícola cualquier otro uso estará sujeto a las disposiciones en que la materia se dicte.

Solvente: Condición de un individuo capaz de pagar sus deudas.

Subsistir: Permanecer, durar una cosa o conservarse, vivir, mantener la vida.

Urbanización: Parcelación de terreno rústico, urbano o urbanizable que implica la construcción de accesos y de redes de distribución y recolección de fluidos de los diferentes servicios públicos.

Terreno: Relativo a la tierra. Sitio o espacio de tierra.

Urbanización: Parcelación de terreno rústico, urbano o urbanizable que implica la construcción de accesos y de redes de distribución y recolección de fluidos de los diferentes servicios públicos.

U5: Urbanización progresiva de grado 3, el grado de urbanización inicial estará sujeto a las disposiciones de los planes locales.

Validar: Dar fuerza o firmeza a una cosa. Hacerla válida

ANEXOS

ANEXO NO. 1 – CUESTIONARIO DE FOCUS GROUPS

1. ¿Cuando contrato el crédito del financiamiento, fue ágil y oportuno?
   a) SI b) NO

2. ¿Considera Ud. que la Empresa exige mucha información para otorgar los financiamientos?
   a) SI b) NO
3. ¿Le parece accesibles los planes de pago, que la empresa posee?
   a) SI b) NO

   Si su respuesta es (b) explique como le gustaría:_____
   _____
4. ¿Le es factible la forma de realizar los pagos, que la empresa posee?
   a) SI b) NO
   Si su respuesta es (b) explique como le gustaría:_____
   _____

5. ¿La empresa le brindan la información oportuna y necesaria, cuando Ud. requiere el Estado de su Cuenta?
   a) SI b) NO

6. ¿Le gustaría que la empresa, le envié mes a mes la notificación del vencimiento de su cuota?
   a) SI b) NO

7. ¿Cómo le ha parecido la gestión de Cobro, por parte de la empresa?
   a) Excelente
   b) Buena
   c) Regular
   d) Mala
   Explique porque _____
   _____

8. ¿Cuándo Ud. se ha trazado en sus pagos, la empresa le ofrece alternativas, para solventar la mora?
   a) SI b) NO

9. ¿Le brinda la empresa la información necesaria, respecto a legalidad del inmueble a financiar?
   a) SI b) NO

10. ¿Al momento que Ud. contrato se le informo sobre todas la Cláusulas que contempla el contrato?
    a) SI b) NO

ANEXO No.2 –CUESTIONARIO

UNIVERSIDAD FRANCISCO GAVIDIA

FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS

I Solicitud de Colaboración

Reciba un cordial saludo de alumnos egresados de la Carrera de Administración de Empresas, Facultad de Ciencias Económicas, oportunidad que aprovechamos para solicitar su valiosa colaboración, al responder las interrogantes planteadas a continuación, relacionadas con la investigación de campo para llevar a cabo la Propuesta de un Manual de Políticas y Procedimientos de créditos y cobros, para mejorar la recuperación de la cartera de clientes de las lotificadoras del municipio de San Salvador. La información recopilada será tratada con la confidencialidad del caso y exclusivamente para fines académicos.

II. Datos de Clasificación

Sexo: Masculino ☐ Femenino ☐

Cargo:

a) Gerente General ☐

b) Gerente de Ventas ☐

c) Gerente Administrativo-Financiero ☐

d) Otros, especifique: _____.

Tiempo de operar la empresa:

a) 1 a 5 años ☐

b) 5 a 10 años ☐

c) Más de 10 años ☐

Número de empleados en la empresa: _____.

III CUERPO DEL CUESTIONARIO

INDICACIONES

Por favor, marque con una “X” la respuesta de su preferencia, o complétela según sea su condición.

1. ¿Posee la empresa una estructura organizativa que le permita lograr los objetivos empresariales?

   a) SI ☐ b) NO ☐

2. ¿Dentro de la estructura organizativa existe un departamento de créditos y cobros?

   a) SI ☐ b) NO ☐

3. ¿La empresa posee manuales de políticas y procedimientos para las diferentes áreas que existen?

   a) SI ☐ b) NO ☐

   En caso afirmativo, cuales: _____

4. ¿La empresa realiza capacitaciones a sus empleados en las diferentes áreas?

   a) SI ☐ b) NO ☐

   En caso afirmativo cuales son la temática: _____

5. ¿Cuántos proyectos de lotificaciones posee la empresa?

   a) Menos de 5 proyectos ☐
   b) De 5 a 10 proyectos ☐
   c) Más de10 ☐

6. ¿La empresa desarrolla proyectos con recursos financieros propios?

   a) SI ☐ b) NO ☐

   En caso negativo, cuales es el % en relación al total de la inversión: _____.

7. ¿La empresa hace uso de financiamiento en instituciones financieras, para operar y desarrollar los proyectos?

   a) SI ☐ b) NO ☐

   En caso afirmativo cuales instituciones: _____

8. ¿Posee su empresa un manual de políticas y procedimientos de créditos y cobros?

   a) SI ☐ b) NO ☐

9. ¿La empresa posee un reglamento de crédito?

   a) SI ☐ b) NO ☐

10. ¿Cuenta la empresa con niveles de aprobación para otorgar un crédito?

    a) SI ☐ b) NO ☐

    En caso afirmativo, cuales: _____

    _____.

11. ¿Se analiza e investiga el cliente antes de otorgar el crédito?

    a) SI ☐ b) NO ☐

    En caso afirmativo: ¿cuales son sus fuentes? _____

    _____.

12. ¿Para evaluar el crédito de un cliente que se toma en cuenta?

    a) Reputación ☐
    b) Arraigo ☐
    c) Solvencia ☐
    d) Garantía ☐
    e) Otros, especifique: _____

13. ¿Qué instrumento se basa la empresa para obtener fuente de información de su cliente?
    a) Solicitud de crédito ☐
    b) Referencias comerciales ☐
    c) Referencias Bancarias ☐
    d) Otros, especifique:_____

14. ¿Que documento respalda el otorgamiento del crédito?
    a) Contrato Promesa de Venta ☐
    b) Documento notariado ☐
    c) Escritura pública ☐
    d) Otros: especifique_____

15. ¿Cuánto tiempo demora el proceso para el otorgamiento del crédito?
    a) 1 semana ☐
    b) 2 semanas ☐
    c) 3 semanas ☐
    d) 4 semanas ☐
    e) Más: _____.

16. ¿Cuáles son los plazos de financiamiento que posee la empresa?
    a) 36 meses ☐
    b) 60 meses ☐
    c) 84 meses ☐
    d) 120 meses ☐
    e) Otros: _____.

17. ¿Cómo se calcula la cuota al cliente?

    R/_____

    _____

    _____.

18. ¿Cuenta su empresa con las herramientas tecnológicas necesarias para obtener el control inmediato y oportuno de sus cuentas por cobrar?

a) SI ☐ b) NO ☐

En caso afirmativo, cuales?_____.

19. ¿Con que frecuencia se elaboran reportes de cartera de clientes?

a) Por día ☐
b) Por semana ☐
c) Por mes ☐

20. ¿Cual han sido el nivel de morosidad que ha tenido en su cartera de clientes en el último año?

a) Hasta 5% en relación total de cartera ☐
b) 5 % al 10% en relación total de cartera ☐
c) 10 % al 15% en relación total de cartera ☐
d) 15% al 20% en relación total de cartera ☐
e) 20% al 30% en relación total de cartera ☐
f) Más del 30% en relación total de cartera ☐

21. ¿Cuáles son los procedimientos que realiza para comunicar a sus clientes la mora de sus cuotas?

a) Avisos de cobro ☐
b) Cartas de cobros ☐
c) Visitas personales ☐
d) Llamadas telefónicas ☐
e) Otros, especifique: _____.

22. ¿A partir de cuando se considera en mora un crédito en su empresa?

R/_____.

23. ¿Existe un recargo de tasa o comisión por morosidad?

a) SI ☐ b) NO ☐

En caso afirmativo, ¿cual es el %? _____.

24. Qué tipo de recargo se aplica por cuota vencida?
    a) Valor fijo ☐
    b) Interés sobre cuota vencida acumulada ☐
    c) Interés por valor vencido. ☐

25. ¿En que caso puede el cliente solicitar la modificación de su contrato?
    a) Sesión de derecho del bien ☐
    b) Disminución de plazo ☐
    c) Refinanciamiento ☐

26. ¿A que clientes se les puede reestructurar el crédito?
    a) Clientes que por problemas económicos no amortizan en su totalidad las cuotas. ☐
    b) Clientes que por problemas incontrolables: por accidentes, enfermedades y otros. ☐

27. ¿Bajo que términos pierde el cliente el derecho al inmueble financiado?
    a) Morosidad 3 meses ☐
    b) Morosidad 6 meses ☐
    c) Morosidad 1 año. ☐

    d) Otros, especifique: _____.

28. ¿Cuáles considera usted que son las causas de morosidad de un crédito?
    a) No profundizar en el análisis socioeconómico del cliente ☐
    b) Debilidad en la evaluación y análisis de la solicitud ☐
    c) Actitudes y decisiones equivocadas ☐
    d) Preocuparse únicamente de colocar créditos y no de recuperar ☐
    Otros, especifique: _____.

29. ¿Cuáles son las acciones que su empresa realiza para disminuir la mora de su cartera de clientes?
    a) visitas sistemáticas al cliente ☐
    b) Llevar un control eficiente de los saldos de la cartera de clientes ☐
    c) un sistema de sanciones a través de recargos ☐
    d) otros, especifique: _____.

30. ¿Se realizan descuentos por pronto pago?
    a) SI ☐ b) NO ☐

    En caso afirmativo, ¿cual es el %? _____.

31. ¿En que condiciones se puede traspasar el inmueble?
    a) En caso de defunción ☐
    b) Venta del derecho a terceros ☐
    c) Sesión del derecho a un pariente. ☐

32. ¿Qué tipo de publicidad son utilizadas para promover los proyectos?
    a) Hojas volantes ☐
    b) Cuñas radiales ☐
    c) Periódicos ☐
    d) Directorio Telefónicos ☐
    e) Otros, especifique: _____.

33. ¿En que afecta los altos índices de morosidad en la empresa?
    a) Liquidez ☐
    b) Rentabilidad ☐
    c) Desarrollo de nuevos proyectos ☐

DATOS DE IDENTIFICACIÓN

Encuestador: _____

Lugar: _____

Fecha: _____

ANEXO No 3

Ministerio de Economía
Dirección General de Estadísticas y Censos
Descripcion del Reporte: Directorio de
Cantidad de Registros: 103
Base de datos 2005

	Establecimiento	Razon Social	Teléfono	Ciiu RV3	Actividad	Dirección		Departamento	Municipio	Personal Ocupado Total
1	BIENES Y RAICES	CRIAGROPEC, S.A. DE C.V.	2260-5367	701004	LOTIFICACION	1A. CALLE PTE, COND. MONTEMARIA, EDIF. A NIVEL 4, NO.8		SAN SALVADOR	SAN SALVADOR	2
2	A.B.C., S.A. DE C.V.	A.B.C., S.A. DE C.V.	2245-1800	701004	LOTIFICACION	AV. OLIMPICA # 3826 COL. ESCALON		SAN SALVADOR	SAN SALVADOR	2
3	GANTE S.A. DE C.V. 2243-3626	GANTE S.A. DE C.V.	2243-7676	701004	LOTIFICACION	AV. REVOLUCION Y EDIF. NORGEL 3 SAN BENTIO		SAN SALVADOR	SAN SALVADOR	20
4	B.D.M. INVERSIONES, S.A. DE C.V. 2224-1026	B.D.M. INVERSIONES, S.A. DE C.V.	2223-1128	701004	LOTIFICACION	CL. Y COL. LA MASCOTA # 152-B		SAN SALVADOR	SAN SALVADOR	21
5	SAUCENTRO, S.A. DE C.V.	SAUCENTRO, S.A. DE C.V.	2226-8751	701004	LOTIFICACION	25 CL. PTE. Y BLVD. LOS HEROES 3ER. NIVEL # 3-		SAN SALVADOR	SAN SALVADOR	3
6	PARCELACIONES DESARROLLO, S.A. 2263-2803	PARCELACIONES DESARROLLO, S.A.	2210-4020	701004	LOTIFICACION	COL. ESCALON 91 AV. NTE Y 7° CL. PTE. # 4642		SAN SALVADOR	SAN SALVADOR	8
7	CONSTRUCCIONES CIVILES 2298-7254/55	CONSTRUCCIONES CIVILES, S.A. DE C.V.	2298-7254	701004	LOTIFICACION	COL. 3 DE MAYO, ANTG. CL. FERROCARRIL # 2142		SAN SALVADOR	SAN SALVADOR	9
8	INMOBILIARIA SOFIA 2235-2868	INMOBILIARIA SOFIA S.A. DE C.V./INV. ELEVARY	2235-2269	701004	LOTIFICACION	21 AV. NORTE #1334 COL. LAYCO		SAN SALVADOR	SAN SALVADOR	5
9	IVAN 2224-0251/0829	INVERSIONES DEL ATLANTICO S.A. DE C.V.	2224-0829	701004	LOTIFICACION	25 AV. SUR # 30		SAN SALVADOR	SAN SALVADOR	3
10	CONTERSA	CONSTRUCCION Y TERRAZERIA S.A.	2260-3134	701004	LOTIFICACION	47 AV. NTE. COND. METRO 2000 LOCAL D-12		SAN SALVADOR	SAN SALVADOR	4
11	COMISAL	COMISAL	2270-1334	701004	LOTIFICACION	CALLE PERU # 108 BO. CANDELARIA S.S,		SAN SALVADOR	SAN SALVADOR	16
12	TURISTICA DEL PACIFICO S.A. DE C.V.	TURISTICA DEL PACIFICO S.A. DE C.V.	2260-0305 2235-	701004	LOTIFICACION	URB. SIGLO XXI BLVD. TUTUNICHAPA Y MARTIRES 30 DE JULIO #22		SAN SALVADOR	SAN SALVADOR	10
13	PARCELACIONES UNIVERSALES	PARCELACIONES UNIVERSALES, S.A. DE C.V.	2264-1919	701004	LOTIFICACION	79 AV. NTE. 3 CL. PTE. # 4056 COL. ESCALON		SAN SALVADOR	SAN SALVADOR	7
14	PANORAMA	PANORAMA, S.A. DE C.V.	2264-1461	701004	LOTIFICACION	91 AV. NORTE #518 COL. ESCALON		SAN SALVADOR	SAN SALVADOR	4
15	MIRAFLORES	MIRAFLORES, S.A.	2264-6414	701004	LOTIFICACION	FINAL 79 AV. SUR # 334 COL. ESCALON		SAN SALVADOR	SAN SALVADOR	5
16	LEMUS O`BYRNE HERMANOS	LEMUS O`BYRNE HERMANOS, S.A. DE C.V.	2245-1800	701004	LOTIFICACION	AV. OLIMPICA # 3826 COL. ESCALON		SAN SALVADOR	SAN SALVADOR	3
17	ANTEKIRTA	ANTEKIRTA S.A. DE C.V.	2225-8301	701004	LOTIFICACION	COL. MEDICA PJE. DR. CARLOS BONILLA #2		SAN SALVADOR	SAN SALVADOR	3
18	CARTAGO LOTIFICACIONES 2298-5172	CARTAGO S.A DE C.V	2223-6010	701004	LOTIFICACION	67 AV. SUR EDIF.144 LOCAL #11		SAN SALVADOR	SAN SALVADOR	9
19	DINAMICOS INMOBILIARIA	JOSE ANTONIA PORTILLO	2211-4858	701004	LOTIFICACION	23 CL. PTE. AV. LAS VICTORIAS # 172 COL. LAYCO		SAN SALVADOR	SAN SALVADOR	5
20	LOTIIVERSA	LOTIFICACIONES DIVERSAS, S.A. DE C.V.	2264-4811	701004	LOTIFICACION	COL. ESCALON, CL. CUSCATLAN # 222		SAN SALVADOR	SAN SALVADOR	45
21	TEOPAN	TEOPAN, S.A. DE C.V.	2223-1321	701004	LOTIFICACION	73ª AV. NTE. EDIF. ISTMANIA # 336 L- 32 COL.		SAN SALVADOR	SAN SALVADOR	14
22	MI LOTE S.A. DE C.V.	MI LOTE S.A. DE C.V.	2259-0739	701004	LOTIFICACION	BOULEVARD DEL HIPODROMO # 710-B COL. SAN		SAN SALVADOR	SAN SALVADOR	6
23	LOVOL. S.A DE C.V	LOVOL S.A DE C.V	2263-9966	701004	LOTIFICACION	99 AVE NTE Y 3A CALLE PTE #171 COL. ESCALON,		SAN SALVADOR	SAN SALVADOR	6
24	FALCON S.A DE C.V	FALCON S.A DE C.V	2298-5175	701004	LOTIFICACION	AV. MONTE VIDEO Y CALLE LIMA #1 COL. SAN		SAN SALVADOR	SAN SALVADOR	24
25	INMOBILARIA DEL LITORAL	INMOBILIARIA DEL LITORAL S.A DE C.V	2225-7003	701004	LOTIFICACION	AVE ESPAÑA / 16161 APTO 12-A BARRIO SN		SAN SALVADOR	SAN SALVADOR	5
26	L.M LOTIFICACIONES, SA DE CV.	L.M LOTIFICACIONES, SA DE CV.	2284-3152	701004	LOTIFICACION	BLVD. UNIVERSITARIA PJE. 9 # 8 JARDINES DE SAN		SAN SALVADOR	SAN SALVADOR	6
27	TIMPIX S.A. DE C.V.	TIMPIX S.A. DE C.V.	2263-0441	701004	LOTIFICACION	BIS C. PTE. Y 85 AV. NTE. # 806 COL. ESCALON		SAN SALVADOR	SAN SALVADOR	5
28	CASAS AMERICANAS S.A DE C.V	CASAS AMERICANAS S.A DE C.V	2208-6551	701004	LOTIFICACION	11 CALLE PTE # 3920 COLONIA ESCALON		SAN SALVADOR	SAN SALVADOR	18
29	INVERSIONES ATONAL S.A DE C.V	ATONAL S.A DE C.V	2276-3162	701004	LOTIFICACION	CASA DE PIEDRA CANTON SHALTIPA		SAN SALVADOR	SAN SALVADOR	11
30	ACHE, S.A.DE C.V.	ACHE, S.A.DE C.V.	2223-2022	701004	LOTIFICACION	AV.OLIMPICA Y 58 AV. SUR No. 8-B		SAN SALVADOR	SAN SALVADOR	45

ANEXO No. 4 – Formulario No. 1

EMPRESA XYZ, S.A. DE C.V.
COTIZACION DE LOTES/INMUEBLES

Fecha:
Hora:
Pag.: 1

Cotización/Cliente					
Proyecto:	LOTIFICACION XXXX				
Polígono:					
Lote:					
Area v2:		Area m2:		Area construida:	0.00
Descripción Arquitectónica:					
Valor Principal:	$	Prima:	$	Crédito:	$
No. Cuotas:		Interés:		V. Cuota:	$

Atendido Por:

ANEXO No. 5 - Formato 2

EMPRESA LOTIFICADORA XYZ, S.A.DE C.V.

SOLICITUD POR VENTA DE LOTE

DATOS PERSONALES

Apellidos	Nombres

Estado Civil	Nombre del Conyúge

No. D.U.I.	Lugar y Fecha de Expedición	Lugar y Fecha de Nacimiento	Edad

No.N.I.T.	Lugar de Residencia Actual (Dirección Exacta)	Teléfonos

Profesión u Oficio	Lugar de Trabajo y Dirección de Trabajo	Teléfonos

Tiempo de Trabajo	Ingresos	Otros ingresos
Años Meses	Sueldo $	$

Beneficiarios Nombres	Parentesco	Edad

Referencias (incluir amigo, un pariente, una comercial)

Nombre	Teléfonos
1.-	
2.-	
3.-	

Observaciones:

DATOS DEL LOTE

Nombre de la Lotificación		Valor al Contado	
Polígono y No.		Valor al Crédito	
No.Matricula		Valor de la Prima	
Area en Metros²		Saldo a Financiar	
Area en Varas²		Valor de Cuota	
Ubicación de La		I.V.A.	
Lotificación		Plazo de Financiamiento	

Vencimiento de la Cuota	Lugar y Fecha de Contrato

ESPACIO RESERVADO POST VENTA

Observaciones:

_____ F.Cliente

_____ F.Vendedor

_____ F.Autorizado

Formato No. 2 (Reverso)

El encargado del análisis únicamente marque o cheque con una X en las casillas correspondientes, siguiendo los siguientes parámetros:

1. Excelente
2. Muy Bueno
3. Bueno
4. Malo

FACTORES CUALITATIVOS	1	2	3	4
- REFERENCIAS PERSONALES				
- REFERENCIAS BANCARIAS				
- REFERENCIAS COMERCIALES				

FACTORES CUANTITATIVOS			
FLUJO DE INGRESOS		**FLUJO DE EGRESOS**	
- SALARIO FIJO		- ALIMENTACIÓN	
- HORAS EXTRAS		- SALUD	
- COMISIONES		- EDUCACIÓN	
- REMESAS FAMILIARES		- VIVIENDA	
- OTROS		- OTROS	
TOTAL	**$ -.-**	**TOTAL**	**$ -.-**

ANEXO No. 6 -Formato 3

EMPRESA XYZ, S.A. DE C.V.
COMPROBANTE DE APERTURA DE CUENTA

Fecha:
Hora:
Pag.:

DATOS DEL CLIENTE							
Cuenta/Cliente:							
Proyecto:			Domicilio:				
Polígono:							
Lote:							
DATOS DEL CREDITO							
Fecha Contrato:							
Valor Principal:		Prima:		Crédito:		Día de Corte:	
No. Cuotas:		Interés	%	Valor Cuota:		Mora Acumulada:	-
Ultimp Pago:		Mes Pag:		Saldo Actual:			
Antigüedad Saldo:				Cuotas Pagadas:			

Tipo/Cuota	Mes/Año	Fecha	Días	Valor	Mora	Abono	Saldo	Interes

ANEXO No. 7 - Formato 4

EMPRESA LOTIFICADORA XYZ, S.A. DE C.V.

SAN SALVADOR, EL SALVADOR, C. A.

LOTIFICACIÓN "XXXXX" (Domicilio)

CONTRATO DE PROMESA DE VENTA

POLÍGONO " " LOTE # " "

Nosotros: (Nombre de Representante Legal), Mayor de edad, empresario, de este domicilio, con Documento Único de Identidad: cero uno cero uno nueve mil trescientos cincuenta y dos guión cero actuando en mi calidad de Representante Legal de la Sociedad que gira con la denominación de XYZ, S.A. DE C. V., que en adelante me llamaré EL PROMITENTE VENDEDOR y la señor (a) (Nombre de Cliente), mayor de edad (Profesión u Oficio) del domicilio de (dirección de domicilio), departamento de (_Nombre de Departamento_____), portador de Documento Único de Identidad Número: _____, y Número de Identificación Tributaria: _____, que en adelante me designaré como EL PROMITENTE COMPRADOR. Hemos convenido en celebrar el presente Contrato de Promesa de Venta, que se regirá por las cláusulas Siguientes:

PRIMERO: El promitente vendedor soy dueño y actual poseedor de varias porciones de terreno rústicas que forman un solo cuerpo, situado en jurisdicción de (Nombre de Domicilio de Lotificación), Departamento de (Nombre de departamento), inscritos a favor de la Sociedad XYZ, S.A. DE C. V., al número (Numero de Matricula de Comercio con el quedo inscrito en CNR.); se desmiembra el lote de una extensión superficial de (varas cuadradas en letras) M² (_____ M²), equivalentes a (Varas cuadradas en letras) V² (_____V²), que está ubicado en el Polígono "__" Lote No. ___ del plano respectivo, cuya descripción aparece en anexo, firmado por los contratantes y que constituye parte del presente contrato.

SEGUNDO: El promitente vendedor prometo vender el lote antes descrito, al promitente comprador, quien prometo comprarlo.

TERCERO: El precio total del lote en venta es de (valor en letras) ($_____) que será pagado de la siguiente manera: En concepto de prima la cantidad de (valor en letras) ($_____), que entrego en esta fecha; quedando un saldo pendiente de (valor en letras) ($_____) el promitente comprador recibo en este momento, a mi satisfacción la tenencia de el lote, objeto del presente contrato.

CUARTO: El plazo para el pago del saldo, del precio es de (numero de meses en letras), contado a partir del mes de _____, cancelaré yo, el promitente comprador, el saldo del precio de la siguiente manera (total de cuotas en números) cuotas mensuales de _____(valor de la cuota en letras) ($_____), pagaderos dentro de los (día de vencimiento de cuota) días de cada mes dentro del plazo.

QUINTO: En caso de mora en el pago de tres cuotas mensuales, el promitente comprador, en forma automática perderé todo derecho derivado del presente contrato de promesa de compraventa de el lote de terreno antes identificado, sin necesidad de desahucio, pues en este momento renuncio expresamente a su término, así como tampoco a procedimiento administrativo o judicial alguno, obligándome el promitente comprador a devolver al promitente vendedor, de inmediato, el lote de terreno recibido en promesa de venta con todas las mejoras e inversiones que hubiere efectuado en ellos, aceptando expresamente que el promitente vendedor no tenga que devolverme ninguna cantidad de dinero, tanto en concepto de los pagos que yo hubiera efectuado en el lote, quedara a decisión exclusiva del promitente vendedor si continua vigente el presente contrato en cuyo caso, yo promitente comprador, me obligo a reconocer un recargo del __% por ciento mensual calculado sobre cada mensualidad en mora, mas el correspondiente tributo que dicho recargo pueda causar.

Formato 4 (Reverso)

SEXTO: Todo gasto que yo, promitente vendedor haga para el fiel cumplimiento de este contrato, o para recuperar el inmueble prometido en venta, en caso de violación a cualquiera de las obligaciones del promitente comprador derivadas de este contrato, será por cuenta del promitente comprador y a beneficio del promitente vendedor. También serán por cuenta del promitente comprador, los gastos de autentica de este instrumento. Yo promitente comprador expresamente acepto lo establecido en la presente cláusula.

SÉPTIMO: El promitente comprador no podré negociar el inmueble que se da a promesa de venta. La violación, o no cumplimiento de cualquier obligación a cargo del promitente comprador derivada de este contrato hará caducar el plazo del contrato en su totalidad, con los mismos efectos de la cláusula quinta y el promitente vendedor me reservo el derecho de recuperar el inmueble con este instrumento, aun en poder de terceras personas que lo hayan negociado en buena fe con el promitente comprador, no obstante el promitente vendedor Si podré traspasar íntegramente el inmueble negociado por este contrato a terceras personas, siempre que estas acepten las condiciones del mismo.

OCTAVO: El promitente vendedor quedo obligado a efectuar la venta de el lote de terreno relacionado al promitente comprador libre de todo gravamen, al estar cancelado totalmente el precio establecido, y al finalizar el plazo acordado, sin ningún servicio. Es especialmente pactado entre nosotros, que la inscripción de la escritura de compraventa del lote de terreno a favor del comprador en el Registro Inmobiliario respectivo, queda sujeta a que se terminen todas las gestiones y se cumplan los requisitos legales correspondientes.

NOVENO: DOMICILIO ESPECIAL: Para los efectos legales de este instrumento los otorgantes fijan como domicilio especial el de San Salvador, renuncian al derecho de apelar del decreto de embargo, sentencia de remate y de cualquier otra providencia alzable que se dicte en el juicio respectivo, de sus incidentes y dependencias, será depositario de los bienes que se embarguen la persona que designe el que demande a quien desde hoy relevan de las obligaciones de rendir fianza y cuentas. Serán de cargo del que sea demandado los gastos en el cobro de lo adeudado, aun de los gastos personales aunque no fuere condenado en costos.

DÉCIMO: Es especialmente pactado y entendido que el promitente comprador recibirá la escritura de compraventa a su favor, cuando todos los trámites ante las autoridades competentes estén finalizados. En prueba de conformidad y buena fe, celebramos este contrato. (Domicilio y fecha en que se lleva acabo la firma del presente contrato).

F. _____ F. _____

R/L . XYZ, S.A. DE C. V. Promitente Comprador

ANEXO No. 8 - Formato No. 5

EMPRESA XYZ, S.A. DE C.V.
REPORTE DE INGRESOS DIARIOS AL : dia/mes/año

Fecha:
Hora:
Pag.:

No.	Cuenta	Nombre Cliente	Cuotas	Prima	Valor Cuota	Interés	Capital	Mora	Mes Pagado
				$ -	$ -		$ -	$ -	
		Total Día:		**$ -**	**$ -**		**$ -**	**$ -**	

Elaboro: Reviso:

ANEXO No. 9 Formato No. 6

EMPRESA XYZ, S.A. DE C.V.
REPORTE GENERAL DE CUENTAS C/MORA CUENTAS ACTIVAS AL: mes/año

Fecha:
Hora: 16:
Pag.:
No. _____LOTIFICACION:_____DOMICILIO:_____

No.	Cuenta No.	Nombre Cliente	Fecha Contrato	Valor P.	Prima	Crédito	Saldo Act.	Fecha Pago	Cuota P.	Cuotas en Mora	Valor en mora
Total:				$ -	$ -	$ -	$ -				$ -

Elaboro:_____ Reviso:_____

ANEXO No. 10 - Formato 7

EMPRESA XYZ, S.A. DE C.V.
AVISO DE COBRO
PERIODO COBRADO: mes/año

Fecha:
Hora:
Pag.:

Cuenta/Cliente:		Nombre					
Proyecto:		Lotificación:					
Polígono:		Lote:					
Fecha Contrato:							
Valor Principal:		Prima:	$ -	Crédito:	$ -	Día de Corte:	
No. Cuotas:				V. Cuota:	$ -	Cuotas Pag.	$ -
Fecha ultimo Pago:		Mes Pagado:		Saldo Actual:	$ -		

Antigüedad Saldo: ___**dias** Cuotas Pendientes: Mora Acumulada: **$ -**

Firma

sello

ANEXO No. 11 Formato No. 7ª

EMPRESA XYZ, S.A. DE C.V.
REPORTE DE CONTROL DE COBROS CUENTAS ACTIVAS AL: dia /mes /año

Fecha:
Hora:
Pag.:

No. LOTIFICACION: _____ **DOMICILIO:**_____

No.	Cuenta No.	Nombre Cliente	Teléfonos	Fecha Contrato	Valor Cuota	Saldo Act.	Fecha Pago	Cuota P.	Cuotas en Mora	Valor en mora	Observaciones
Total:					$ -	$ -				$ -	

Elaboro:_____ Reviso:_____

ANEXO No. 12 Formato 8

EMPRESA XYZ, S.A.DE C.V.

Lugar, ____de _____ de _____.

Señor (a)
_____
Presente.-

Estimado Cliente:

El departamento Jurídico de XYZ, S.A.de C.V., se dirige a usted para informarle lo siguiente:

Su cuenta correspondiente a lote (s) No._____ Polígono _____ de la lotiticadion:_____,
Ubicada en: _____,
cuyo contrato inicio el _____ a la fecha tiene _____ cuotas vencidas, cada una por valor de $_____ que hacen un total de $_____.

Por lo tanto se le comunica se presente en las siguiente _____ horas, a las oficinas, ubicadas en:_____a solventar dicha situación,

NOTA: DE NO PRESENTARSE A REALIZAR SU PAGO EN EL TIEMPO QUE SE LE ESTIPULA, SU CONTRATO QUEDARA ANULADO DE INMEDIATO, (según cláusula No.___ del contrato).

Atentamente,

_____
Depto. Jurídico

ANEXO No. 13 Formato 9

Lugar y Fecha.

SEÑORES
XYZ, S.A. DE C.V.
PRESENTE.-

Estimados Señores:

Atentamente me dirigimos a ustedes, para informarle que deseo traspasar el Contrato de Promesa de Venta de Lote No.____, Polígono "__", A/F_____Lotificación:_____ ubicada en:_____

Cancelando el valor $_____ por trámite de dicho traspaso, más la mora en cuotas y recargos si existiera a esta fecha.

Cordialmente,

F._____ F._____
Sr. _____ Sr_____
OTORGA TRASPASO **ACEPTA TRASPASO**

F._____
Sr. _____
XYZ, S.A. DE C.V.
AUTORIZA TRASPASO

ANEXO No. 14 Formato 10

MEMORANDO

XYZ, S.A.DE C.V.

PARA:
CC.
DE:
ASUNTO: AUTORIZACIÓN DE REBAJA.
FECHA:

Atentamente informo que a esta fecha se autoriza la **REBAJA** por disminución en plazo de Lote _____polígono _____**A/F**_____, de **Lotificación:**_____**.**

Que originalmente se financio para el plazo de ____ años, a partir del (fecha de contrato); efectuando un ajuste en disminución de saldo por $_____a esta fecha, a solicitud de cliente por cancelar anticipadamente dicho inmueble.

Cordialmente,

ANEXO No. 15 - Formato 11

EMPRESA LOTIFICADORA XYZ, S.A.DE C.V.

San Salvador, El Salvador, C.V.

LOTIFICACION:_____ Lote: Poligono:_____

FECHA: Sr.Nombre de cliente. Cuota No. _____

HEMOS ABONADO A SU CUENTA: ********_____00/100 DOLARES *****

CONFORME A LAS SIGUIENTES ESPECIFICACIONES

REF.CONTABLE		VALOR
	V/Cancelación de cuota ___/___ mes pagado año.	$ -
	ESTADO DE CUENTA	
	SALDO ANTERIOR $ -	
	Abono $ -	
	NUEVO SALDO $ -	
	TOTAL	$ -

NOTA DE ABONO

SELLO

XYZ, S.A.DE C.V.

ANEXO No. 16 - Formato 12

EMPRESA XYZ, S.A. DE C.V.
RESUMEN DE ESTADO DE CUENTA

Fecha:
Hora:
Pag.:

Cuenta/Cliente:						
Proyecto:		Lotificación:				
Polígono:		Lote:	Día de Corte:		Fecha Contrato:	
Valor Principal:	$ -	Prima:	$ -	Crédito:	$ -	
No. Cuotas:		Interés:	$ -	V. Cuota:	$ -	
Ultimo Pago:		Mes Pagado:		Saldo Anterior:	$ -	
SALDO A LA FECHA:	$ -	Días mora:		Cuotas Pagadas:	29	
SALDO ANTERIOR:	$ -					
MAS MORA ANTERIOR	$ -					
MAS INTERESES	$ -	= SALDO ACTUAL:		$ -		

Elaborado Por

Autorizado Por

ANEXO No. 17 Formato - 13

A QUIEN CORRESPONDA:

HACEMOS CONSTAR: Que el Sr (a). , Documento Único de Identidad , y NIT , ha cancelado totalmente sus adeudo con esta empresa. Por un inmueble de naturaleza rústica que le vendimos a plazo, cuyas características describimos a continuación.

Lotificación: **Fecha de contrato:**
No .de Lote:
Polígono
Plazo:
Valor Pagado
Fecha de Cancelado:

Y para los usos que el Interesado estime conveniente extiendo la presente en la ciudad de _____:

Atentamente,

XYZ, S.A. DE C.V.

_____
Depto. Creditos y Cobros.